



°°O°°





TRIBUNALE DI RAGUSA



OGGETTO: Esecuzione immobiliare UDIZIARIE

ISTANTE: BANCO CREDITO SICILIANO S.P.A..



IL C.T.U.



GEOM. TIROLO CLAUDIO

F A S C I C O L O P E R I T A L E





°°O°°









Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione

dott. C. Maggioni

PREMESSA: GIUDIZIARIE°

ASTE GIUDIZIARIE®

Nel procedimento di esecuzione n.12/2012 e 135/2012 promossa dal Banco Credito Siciliano, e altri contro:

ASTE GIUDIZIARIE

i coniugi

incarico di stima.".

nati a Vittoria rispettivamente il 02-11-1971 e 26-

08-1973 e residenti in Vittoria nella

nato a Vittoria il

e residente nella C/da Pozzo Ribaudo s.n.

Io sottoscritto, Geom. CLAUDIO TIROLO, quale C.T.U. nomi-

ASTE nato dalla S.V. Ill.ma, con Ordinanza del 11.06.2012, dove GUDIZIARE venivo invitato all'udienza del 08.11.2012 per prestare il giuramento di rito ed assumere il mandato. In tale data ho ricevuto l'incarico di "Calcolare il valore commerciale degli immobili pignorati, verificare la regolarità edilizia dei fabbricati, e i titoli di proprietà e comunque quanto presente nel Mod. D3 - Verbale conf. Ad esperto

GIUDIZIA Preso atto dell'incarico, alle parti comunico, il primo accesso per il 08 gennaio 2013, ancora 21/02/2013, ancora





22-02-2013, ancora al 28-02-2013 per iniziare le opera-

zione peritali;

RELAZIONE DI CONSULENZA



COME LINEA GUIDA SI SEGUE IL VERBALE DI

CONFERIMENTO INCARICO DI STIMA





A - IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI:

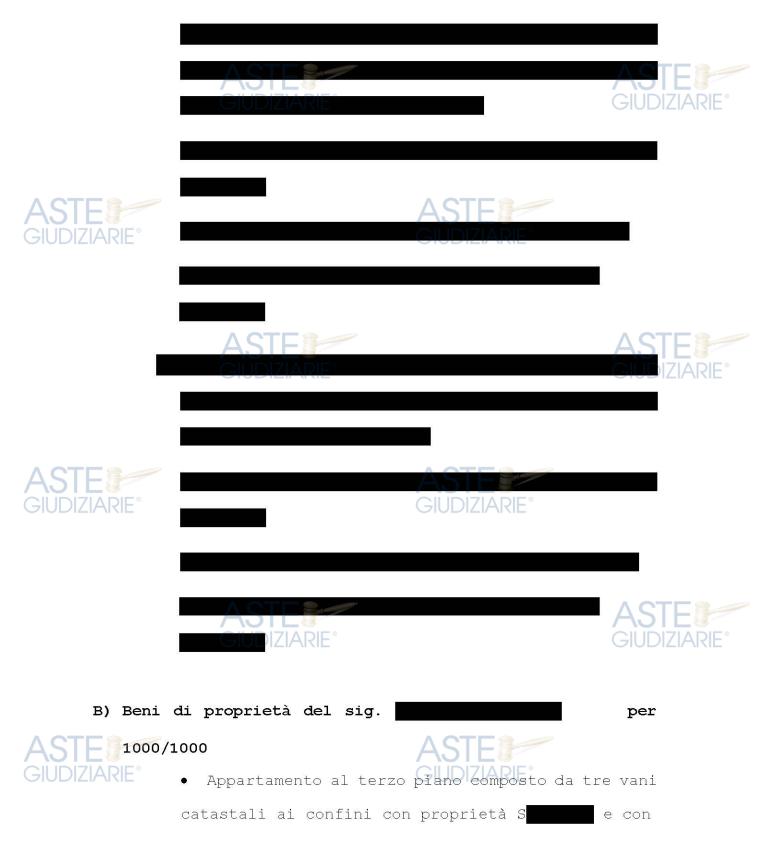
	ASTE GIUDIZIARIE*		ASTE GILDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GODIZIARIE®	
	ASTE GIUDIZIARIE°		ASTE GIUDIZIARIE°
ASTE GIUDIZIARIE°		ASTE GIUDIZIARIE°	



















proprietà sita in Vittoria nella via Como

 N° 296/a piano 3.

Al catasto urbano del comune di Vittoria così iden

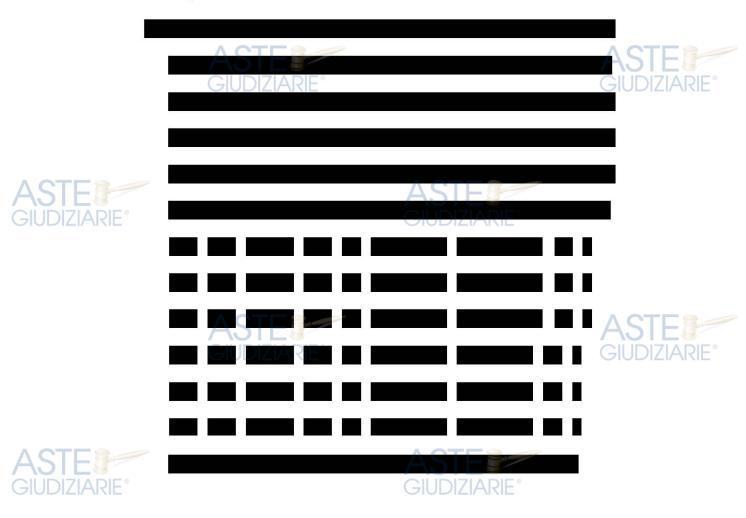
tificata:

FGL 206 p.lla 1141 sub 9 cat A/4 R. euro

131,08

L'accatastamento di detto fabbricato risulta

Regolare.





























Beni di proprietà

per 1/8 indiviso

Appartamento al primo piano composto da cinque

vani catastali ai confini con proprietà sita in Vittoria nella via con proprietà

Como N $^{\circ}$ 296/a via XXV Aprile n 7 piano 1.

Al catasto urbano del comune di Vittoria così iden-

tificata:

FGL 206 p.lla 1141 sub 13 cat A/4 R. euro

241,31

L'accatastamento di detto fabbricato risulta regolare

















B - VERIFICA DELLA PROPRIETA':

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTER GIUDIZIARE

per il sig.

i Beni indicati al punto A al sig

GIIDIZIARE

ASTER

GIUDIZIARE

ASTER

GIUDIZIARE

ASTER

GIUDIZIARE

ASTER

GIUDIZIARE

ASTE Il fabbricato dove ha la comproprietà di 1/8 gli è per-GIUDIZIAR venuto con Atto del 19-10-2009 rep. 14099 stipulato presso il notaio Maria Scifo in Vittoria, comproprietari









per gli altri 7/8 risultano i fratelli del sig.

vidi atto allegato alla presente.





C - VERIFICA DELLA PROVENIENZA':

ASTE GIUDIZIARIE		ASTE	
	ASTE GUDIZIARE®		ASTE GUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE		ASIE	
	ASTES CIUDIZIANE®		ASTE STERNING CHUDIZIARIE®
ASTE GUDIZIAR per il	sig.	ASTE GIUDIZIARIE®	





i Beni indicati al punto A al sig sono sono pervenuti con Atto del 15-01-2001 rep 1350 stipulato presso il notaio Maria Scifo in Vittoria; ancora con ZARI Atto del 19-10-2009 rep 14099 stipulato presso il notaio Maria Scifo in Vittoria. Per come relazionato dal notaio Terranova Giuseppe nel ventennio non esistono altri pre-ZIARIE GIUDIZIARIE giudizievoli da cancellare oltre a quelli di seguito in-

D - ACCERTAMENTO SULLA PROVENIENZA':

Per entrambil le parti non serve effettuare ulteriori ZIARE ricerche in quanto i titoli sulla proprietà sono completi in ogni sua quota



dicati

E - SITUAZIONE CATASTALE:

ASIL

ASTE SIDIZIARIE

per il sig.

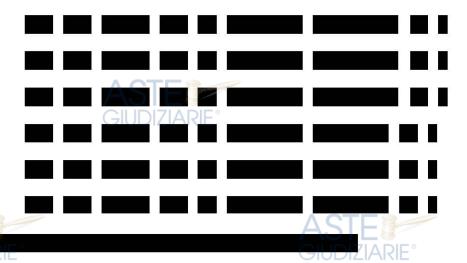
il bene urbano identificato al:
FGL 206 p.lla 1141 sub 9 cat A/4 R. euro 131,

Risulta catastato regolare e conforme

ASTE STANDES















ASTE

ASTE

il bene urbano identificato al FGL 206 p.lla 1141 sub 13 ZARIE°

cat A/4 R. euro 131,08

Risulta regolare e conforme

ASTE - PRESENZA PREGIUDIZIEVOLI

ASIE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTEGIUDIZIARIE®

ASTE

ASTE

ASI E

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE°





	Per i	Beni di pi	coprietà d	del sig			prima	
		eventuale i pregiudiz		mento si	devono	cancella	are i se- GIUI	OIZIARIE°
ΔSTE					ACTE			
GIUDIZIA	RIE®					RE		
		AS	TE DIZIARIE®			di		TE DIZIARIE®
ASTE : GIUDIZIA	RIE°				ASTE GIUDIZIA	ARIE		
		AS	OTE &				AS	TE POIZIARIE®
ASTE : GIUDIZIA	RIE°				ASTE GUDIZI	ADIE®		





ASTE S GIUDIZIARIE* GIUDIZIARIE*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASIF

- 1. DECRETO INGIUNTIVO del 14/12/2011 repertorio 3374/2011 Capitale € 45.271,42 oltre Interessi ZARE
- Spese Totale iscritto € 70.000,00 iscritto contro: FGL 206 p.lla 1141 sub 9 abitazione comune di Vittoria via Como N° 296/a piano 3. Foglio 206 Particella 1141 Subalterno 13 abitazione comune di Vittoria via Como N.296/A , via XXIV aprile p



A STE



ASTE GIUDIZIARIE®

A fa-

vore di C.A.R. SNC - STRADA PROVINCIALE RAGUSA-MARINA DI RAGUSA Sede RAGUSA (RG) Codice fiscale





00050500883 Contro

Nato il

27/10/1973 a VITTORIA (RG)

2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORA

GIUDIZIARIE

MENTO IMMOBILI trascrizione del 25/01/2012 Regi

stro particolare n. 1406 registro generale n

751 repertorio n 1219/2012 A favore di CREDITO

SICILIANO S.P.A. Sede PALERMO (PA) Codice fi

scale 04226470823 VIA SIRACUSA 1/E - 90141 PA

LERMO

Immobili; FGL 206 p.lla 1141 sub 9 abitazione comune di Vittoria via Como N° 296/a piano 3. ZARI Foglio 206 Particella 1141 Subalterno 13 abitazione comune di Vittoria via Como N.296/A , via

ASTE

XXIV aprile p 1;

CILIDIZIADIE

ASTE

GIUDIZIARIE

Contro

Nato il 27/10/1973 a VITTORIA (RG)

3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORA

MENTO IMMOBILI trascrizione del 06/06/2012 Regi

stro particolare n. 6625 registro generale n

9204 repertorio n 398/2012 A favore di C.A.R.

ASTE ASTE





SNC OGGI (C.A.R. SRL) Sede RAGUSA (RG) Codice fiscale 00050500883. Immobili; FGL 206 p.11a 1141 sub 9 abitazione comune di Vittoria via Co mo N° 296/a piano 3. Foglio 206 Particella 1141 Subalterno 13 abitazione comune di Vittoria via Como N.296/A , via XXIV aprile p 1; Comune VIT TORIA Contro Nato il 27/10/1973 a VITTORIA (RG) 4. Per il fabbricato dove risulta comproprietario per 1/8 sono presenti le seguenti formalità:











G - DESTINAZIONE URBANISTICA FONDI AGRICOLI

ASTE GIUDIZIANIE	ASTE		
	ASTE GIUDIZIARIE°		ASTE GIUDIZIARIE°
ASTE GIUDIZIARIE		ASTE GIUDIZIARIE®	
	ASTE GUDIZIARIE		ASTE DIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®		ASTES GIUDIZIARIE°	







A riepilogo per il sig si è esaminato

• l'immobile di via Como n° 296/a piano terzo FGL 206
p.lla 1141 sub 9, lo stesso risulta realizzato in
assenza di autorizzazione edilizia, ma per lo
stesso è stata presentata richiesta di concessione
edilizia in sanatoria ex legge 47/85 che risulta
approvata con parere favorevole a condizione che
vengano pagate somme a conguaglio tale somme

Pag.STE





risultano versate si allega copia della lettera di approvazione del comune. Si deve ancora ritirare la concessione edilizia relativa. Per il ritiro di ZIARE detta concessione edilizia i proprietari dovevano stipulare atto di vincolo che non risulta stipulato. Quindi in una eventuale vendita all'asta si devono ricalcolare gli oneri da versare al comune, detti oneri completi di competenze tecniche per l'intero stabile si possono quantificare in circa euro 5.000,00 (euro cinquemille/00).

ASIE GIUDIZIARIE

I1

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

47/85

art 40 comma 5 recita (in sintesi) "

"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni

dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le

Pag.STE STERMINE







ragioni di credito per cui si interviene o procede
siano di data anteriore all'entrata in vigore della
presente ZARIE° legge ZARIE°

(Comma così modificato dall'art. 8, d.1. 23 aprile 1985, n. 146, conv. in 1. 21 giugno 1985, n. 298).

ASTEGIUDIZIARIE®

Questa normativa viene ripresa anche nella sanato-CIUDIZIARIE° ria della legge 326 del 2003.

ASTE

ASTE STATES



ASTE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTEGIUDIZIARIE®





	ASTE	ASTE GIUDIZIARIE°
ASTE	AST	IARIE
J - DE	SCRIZIONE IMMOBILI PER GIUDIZIARIE°	VENDITA ASTE
ASTE GIUDIZIARIE	AST	JARE [®]
	ASTE	ASTE GIUDIZIARIE°
ASTE GIUDIZIARIE	AST	IARIE [*]





	ASTE		ASTE BELLE STATES
ASTE GIUDIZIARIE°		ASTES GIUDIZIARIE°	
	ASIL COLOR ARIE		ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE		ASTE	
	ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE°
ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE	





(FGL 206 p.lla 1141 sub 9) Il fabbricato in parola fa parte di un piccolo condominio che nel totale forma cinque appartamenti non serviti d'ascensore. Il corpo di fabbrica in ZIARIE parola sia dalla vetusta dello stesso si presume sia stato realizzato intorno al 1970. Risulta rifinito in tutte le sue parti quindi abitabile non sono presenti rifiniture di pre-

(FGL 206 p.lla 1141 sub 13) Il fabbricato in parola fa parte di un piccolo condominio che nel totale forma cinque appartamenti non serviti d'ascensore. Il corpo di fabbrica in ZIARE parola sia dalla vetusta dello stesso si presume sia stato realizzato intorno al 1970. Risulta rifinito in tutte le sue parti quindi abitabile sono presenti rifiniture di manuten-GIUDIZIARIE zione ordinaria. Questo appartamento risulta di proprietà del sig.

per 1/8 la sua divisione risulta improponibile. Si può vendere solo la quota ma indivisibile.









K - VALORE IMMOBILE PER LA VENDITA



AST visure effettuate e dai rilievi eseguiti, ha tutti gli elementi necessari per poter valutare gli immobili oggetto di
esecuzione. Per la determinazione del valore di mercato,
eseguirò una stima per comparazione. Usando come parametro
di valutazione il Mg. elemento che mi sembra il più pere-ZIARE
quativo nel mio giudizio di stima.

ASTE GIUDIZIARIE ASTE GIUDIZIARIE ASTE GIUDIZIARIE ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE		ASTE	
ASTE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE		ASTE		ASTE GIUDIZIARIE°
			ASTE GIUDIZIARIE°	







Pag. 2

Balcone mq. 2.62 calpestabile





da indagini di mercato eseguiti, per comparazione a manufatti similari, sia per i materiali usati, sia per le rifiniture, sia per la vetustà, il sottoscritto è giunto alla EGUDIZIARIE determinazione di ritenere di essere nel giusto e nell'equo nel fissare il prezzo unitario in

€. 800,00 Mq per Appartamento

AS 1 200,00 Mq per balcone



sviluppo

mq. $56,22 \times \mathbb{C}$. $800,00 = \mathbb{C}$. 44.976,00

mq. 2,62 x \in . 200,00 = \in . 524,00

TOTALE €. 45.500,00

ASTE GIUDIZIARIE

conclusione diremo che il più probabile valore di mercato

nello stato di fatto è pari a €. 45.000,00

GIUDIZIARIE°











(FGL 206 p.lla 1141 sub 13) Il fabbricato in parola come da

descrizione sopra effettuata a riepilogo sviluppa le se-

AST guenti dimensioni

ASTEGIUDIZIARIE®

Appartamento mq. 94.64 calpestabile

Balcone mq. 2.62 calpestabile









Veranda mq. 12.20

da indagini di mercato eseguiti, per comparazione a manufatti similari, sia per i materiali usati, sia per le rifiniture, sia per la vetustà, il sottoscritto è giunto alla
determinazione di ritenere di essere nel giusto e nell'equo

ASTE Fissare il prezzo unitario in ASTE GIUDIZIERIE°

- €. 200,00 Mg per balcone
- €. 400,00 Mq per veranda





sviluppo

mq. $94,64 \times \mathbb{C}$. $800,00 = \mathbb{C}$. 75.712,00

ASTE_{mq. 2,62} x €. 200,00 = €. 524,00 E

mq. 12,20 $\times \in$. 400,00 = \in . 4.880,00

TOTALE €. 81.116,00

conclusione diremo che il più probabile valore di mercato GUDIZIARIE° GUDIZIARIE° nello stato di fatto è pari a €. 80.000,00

€. 80.000,00/8= €. 10.000,00

In considerazione che un potenziale acquirente che vuole GUDZ comprare la quota rischia tanto in quanto non si sa se gli altri comproprietario vogliono vendere penso di essere nel





giusto se nella vendita all'asta il prezzo parta da €.

5.000,00





L - PROCEDURA ALLA VENDITA



- Appartamento via Como N° 296/a P.3
- 1/8 indiviso dell'appartamento in via como 296 p 1

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE®

In questo caso si devono effettuare tre vendite diverse

ASTE GIUDIZIARIE®

<u>M - ALLEGATI FOTOGRAFICI</u>

GIUDIZIARIE®

VEDI FOTO ALLEGATE

ASTE





VEDI FOTO ALLEGATE

N - BENE INDIVISO

Coniugi



ASIE

risulta proprietario per 1/8 indiviso

dell'appartamento di via Como 296 P 1. La vendita di questo immobile risulta complicata in quanto l'immobile risulta indivisibile quindi se interessa si deve vendere la quanta indivisa di un ottavo. Al punto K nella stima si è tenuto conto della indivisibilità dell'immobile e quindi si è indicato il prezzo per l'immobile indiviso.

ASTE GIUDIZIARIE®

O - IMMOBILI SOGGETTI AD IVA

GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

per 1000/1000

I beni pignorati del sig.

non sono soggetti ad

AST iva nel trasferimento

ASTE GIUDIZIARIE®

P - CORRISPONDENZA PIGNORAMENTO E NOTA

ASTE







per 1000/1000



I beni pignorati indicati nell'atto di pignoramento corri-

spondono con le note di trascrizione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE

Tanto il sottoscritto ha potuto verificare al fine di dare ZARE una risposta quanto più esauriente possibile, in risposta

al mandato conferitomi rimettendo la presente al G.E. Dott.

ASTEV. Saito.==

ASTE GIUDIZIARIE®

Per maggiore chiarezza si allega:

- Verbale di accesso
- Ispezione ipotecaria Sgarlata Giuseppe negativa
- Visure catastaliARE®
- Planimetrie catastali
- Elaborati planimetrici

Elenco subalterno



- Comunicazione assicurazione AXA
- Contratti di affitto









• Estratto di mappa

• Planimetria f.r. non sanabili

Comunicazione approvazione 47/85



• Atto per la quota di 1/8

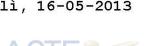
• Destinazione urbanistica

ASI E

Rilievo fotografico

Atto provenienza

Vittorialì, 16-05-2013



Il c.t.u.



ASI E GIUDIZIARIE®

Geom. CLAUDIO TIROLO ZARIE











